

TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão responsável: Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento - SEMGEP

1. OBJETO

1.1. Contratação detentora de exclusividade para de LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE UM NOVO PONTO DE INCLUSÃO DIGITAL (PID) TJRR, NO DISTRITO EQUADOR, MUNICÍPIO DE RORAINÓPOLIS/RR, considerando a necessidade de incrementar o acesso da população ao Poder Judiciário e em parceria e a Prefeitura Municipal de Rorainópolis conforme prevista no Acordo de Cooperação Técnica, a integridade da base de dados e o cumprimento das exigências e as disposições da Resolução CNJ nº 508/2023, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII, bem como o Decreto Municipal 017/2024.

Por se tratar de um objeto de baixa complexidade/rotineiro/repetido, no qual existe a possibilidade de aferição dos padrões de desempenho e qualidade pretendidos mediante as informações contidas neste termo de referência, entendemos pela desnecessidade do estudo técnico preliminar e análise de riscos.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 Da necessidade da contratação

A presente contratação se justifica pela necessidade de atender a demanda específica da Secretaria Municipal Gestão e Planejamento, visando garantir o acesso adequado a população. Nesse sentido, a escolha do imóvel em questão deve-se ao fato de ser o único disponível que reúne as características necessárias para atender ao interesse da Administração.

Ademais, é importante ressaltar que não existem outros imóveis públicos aptos, que atendam aos requisitos exigidos para o desempenho da função desejada, conforme previsto no art. 74, V, §5º, II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Portanto, a escolha recai sobre este imóvel, uma vez que fundamentada no Parecer Técnico do engenheiro civil da prefeitura de Rorainópolis/RR, que atesta a adequação da edificação às necessidades de instalação e localização. O imóvel oferece condições ideais para o funcionamento do PID, promovendo a inclusão digital e o desenvolvimento local, com acesso à tecnologia e serviços para a comunidade. Ressalta-se, ainda, que o preço acordado está em conformidade com o valor de mercado.

A contratação é imprescindível para assegurar:

Malan



- A manutenção do sistema de registros eletrônicos de atendimentos para população TJRR;
- A integridade, segurança e disponibilidade da base de dados;
- Proporcionar à respectiva população acesso à justiça e serviços públicos de extrema importância;

2.2 Da inviabilidade de competição.

A inexigibilidade de licitação tem fundamento geral na impossibilidade de competição entre propostas, afigurando-se sempre que for inviável uma avaliação puramente objetiva da qualidade do contratado, em face da natureza do objeto contratual, sob pena de não ser atendido o interesse público subjacente à contratação.

Some-se ao exposto, a inviabilidade de competição, como um dos pressupostos de natureza legal, que se estabelece, também, pela inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, previstos na Lei 14.133/2021, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021, vejamos:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Desse modo, **somente o imóvel em comento foi capaz de atender à necessidade da Administração**, justificando, assim, a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de

competição, observando-se, inclusive, na contratação direta, os requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- 1) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2.3. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura (SEMOI), a quem compete realizar a avaliação de imóveis, conforme art. 49 do Decreto Municipal nº 017/2024. Nesse sentido, segue em anexo laudo no qual consta as condições do imóvel, suas características e registros fotográficos.

2.4 Certificação da inexistência de imóveis público vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

É importante pontuar que foi certificado por agente técnico competente da Secretaria Municipal De Gestão e Planejamento (SEMGE) a inexistência de imóveis públicos, aptos, vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse dessa Municipalidade.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel **APTO a atendê-lo**.

Neste sentido, Jacoby Fernandes ensina que a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração

Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, parâmetros de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

O ilustre doutrinador Jacoby Fernandes em sua obra "Contratação Direta sem licitação" complementa ao defender que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Logo, foi certificado nos autos que não há um imóvel público **apto** vago e disponível para essa finalidade, conforme documento em anexo.

2.5. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender à necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria **inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas**.

O objeto é singular quando ele é único, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ele como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular.

A escolha pelo imóvel em comento foi justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado foi compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Diante das justificativas apresentadas faz-se necessário a contratação por **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos exigidos no **inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021**.

3. DO ENQUADRAMENTO LEGAL:

O presente termo de referência tem como base legal a Lei Federal 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), especificamente seu artigo **art. 74, inciso V**.

O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII, bem como ao Decreto Municipal 017/2024.

Nas palavras do ilustre professor Ronny Charles: *"Quando a lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor forma de contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve eficaz ao atendimento do interesse público naquela hipótese específica"*.

Nesse mesmo sentido, o nobre doutrinador Adilson Abreu Dallari destaca que: *"Nem sempre, é verdade, a licitação leva uma contratação mais vantajosa. Não pode ocorrer, em virtude da realização do procedimento licitatório, é o sacrifício de outros valores e princípios consagrados pela ordem jurídica, especialmente o princípio da eficiência."*

No presente caso, a inexigibilidade de licitação torna-se mais viável ao procedimento licitatório, porém deve ser pormenorizada em um procedimento formal, não sendo afastado nenhuma das premissas básicas de um procedimento licitatório, como a busca pelo melhor atendimento à finalidade pública e respeito a princípios basilares como a impessoalidade, moralidade, publicidade dentre outros.

4. ESPECIFICAÇÕES / DETALHAMENTO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QUANT. TOTAL	VALOR MENSAL	V. TOTAL (12 MESES)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE UM NOVO PONTO DE INCLUSÃO DIGITAL (PID) TJRR, NO DISTRITO EQUADOR, MUNICÍPIO DE RORAINÓPOLIS/RR.	Mês	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO				R\$ 24.000,00	

O valor estimado da contratação é de **R\$ 24.000,00 (vinte de quatro mil reais)**, conforme proposta emitida pelo proprietário do imóvel apto a locação, em anexo.

5. DA RAZÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL:

No que diz respeito a razão da escolha do imóvel, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VI da Lei 14.133/2021, justifica-se a escolha do imóvel sobretudo pela sua localização e funcionalidade, observando-se inclusive o fato da inexistência de outros

imóveis similares aptos e adequados que atendessem aos requisitos mínimos satisfatórios para instalação e implantação de um novo Ponto de Inclusão Digital (PID) TJRR.

Ademais, houve cumprimento dos requisitos estabelecidos no art. 74 § 5º da Lei nº 14.133/21, conforme os documentos anexados.

6. DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS / DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

No que diz respeito a JUSTIFICATIVA DE PREÇOS, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VII da Lei 14.133/2021 e mediante o Decreto Municipal nº 017/2024, para elaboração do custo, deverá ser apresentado valores praticados nos mercados, conforme laudo de avaliação do imóvel.

A justificativa de preços, foi mediante avaliação prévia do imóvel realizada pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura (SEMOI) que emitiu parecer quanto às condições do imóvel, conforme documento anexado aos autos.

Sendo assim, declara-se que o preço praticado para a presente contratação é compatível com o mercado, sendo considerado justo para esta Administração.

6. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na locação de imóvel de finalidade não residencial para o funcionamento do Ponto de Inclusão Digital (PID) TJRR, situada no Distrito Equador, no Município de Rorainópolis.

A locação do imóvel permitirá que o Ponto de Inclusão Digital (PID) TJRR operarem, atendendo ao público e realizando suas atividades.

Esta contratação tem como objetivo dar continuidade aos serviços públicos essenciais, promovendo a otimização e adequação das atividades da administração pública, em conformidade com suas atribuições finalísticas.

Todas as condições e cláusulas da locação estão detalhadas na Minuta do Contrato de Locação, que foi anexada aos autos.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para a efetivação do objeto da contratação, é imprescindível o cumprimento de certos requisitos, conforme as características específicas do objeto. A licitante deverá comprovar sua habilitação jurídica, atendendo às exigências estabelecidas nos artigos

62, 66, 67, 68 e 69 da Lei nº 14.133/2021, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

Habilitação jurídica:

7.1. Documento de Identidade:

A licitante deverá apresentar cópia autenticada de documento oficial de identidade (RG ou equivalente) para comprovação da sua identidade.

7.2. Cadastro de Pessoa Física (CPF):

Deverá ser apresentada cópia autenticada do CPF da licitante, para comprovação da sua regularidade perante a Receita Federal.

7.3. Comprovação de Regularidade Fiscal:

A licitante deverá apresentar as seguintes certidões atualizadas:

- a) Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal.
- b) Certidão negativa de débitos relativos a tributos estaduais e municipais, conforme a jurisdição em que o imóvel está localizado.
- c) Certidão de Regularidade do FGTS, emitida pela Caixa Econômica Federal, se a licitante tiver empregados.
- d) Certificado de Regularidade perante o INSS, caso haja empregados registrados.

7.4. Comprovação de Titularidade do Imóvel:

7.4.1. A licitante deverá apresentar cópia da matrícula atualizada do imóvel a ser locado, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando que o imóvel é de sua propriedade e está livre de ônus que possam comprometer a locação. Alternativamente, caso o imóvel tenha sido adquirido recentemente, poderá apresentar o instrumento de compra e venda devidamente registrado.

7.5. Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos:

7.5.1. A licitante deverá apresentar uma declaração afirmando que não está sujeita a nenhuma das causas impeditivas previstas no artigo 9º da Lei nº 14.133/2021, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Não estar em falência ou recuperação judicial.
- b) Não ter sido declarada inidônea para contratar com a Administração Pública.
- c) Não ter pendências que a impeçam de firmar contratos administrativos com o Poder Público.

7.6. Prova de Capacidade Técnica (se aplicável):

7.6.1. Caso seja necessário, a licitante poderá ser solicitada a apresentar comprovantes de experiência anterior, como locações anteriores ou atestados de capacidade técnica relativos à locação de imóveis, fornecidos por outras entidades públicas ou privadas.

7.7. Outros Documentos (se aplicável):

7.7.1. Dependendo da natureza específica da locação, poderão ser exigidos documentos adicionais, tais como:

- a) Autorização específica, caso o imóvel esteja localizado em área de proteção ambiental ou outra área que requeira licença especial.
- b) Comprovantes de conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, se exigido pela natureza do imóvel e pelo uso pretendido.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

A fiscalização decorrente desta contratação será acompanhada e fiscalizada pela servidora **Port. nº 001/2025, Jandira Brito Coutinho Florindo – CPF nº 070.554.188-60** dessa Administração, ou pelo respectivo substituto designado, permitida a contratação

de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/2021.

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

O gestor do contrato, será o servidor ELSON ALVES DA SILVA, conforme designação em decreto, com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:

- I - Analisar a documentação que antecede o pagamento;
- II - Analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- III - Analisar eventuais alterações contratuais, após ouvido o fiscal do contrato;
- IV - Analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto contratado;
- V - Acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto contratado;
- VI - Decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços;

O contratado deverá indiciar um responsável legal com respectivos contatos (e-mail, celular e Whatsapp), com poderes para representá-lo perante essa Municipalidade na execução do contrato decorrente da contratação objeto deste termo de referência.

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração durante a prestação do serviço e/ou fornecimento do bem para representá-lo na execução do contrato.

9. DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.

Antes do pagamento, o **LOCATÁRIO** verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do **LOCADOR** nos sites oficiais, devendo seu resultado ser impresso, e juntado ao processo de pagamento.

O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO

Unidade: GESTÃO DA SECRETARIA DE MANUTENÇÃO

Projeto/atividade: 04.121.2101.2004.3003

Elemento de despesa: 3.3.90.36.00



11. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do imóvel foi baseada nos requisitos previstos neste termo de referência, tendo cumprido todos os requisitos legais o proprietário do imóvel.

12. DO PRAZO CONTRATUAL

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de XX/XX/2026 e encerramento em XX/XX/202X, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/1991 c/c art. 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

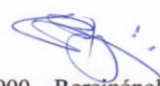
A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 30 (trinta) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O **LOCADOR** obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;



Wakon

- g) Fornece ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;
- j) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;
- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
- l) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

14. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso

os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- k) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

15. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será admitida a subcontratação total do objeto.

16. DO REAJUSTE

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

17. DAS SANÇÕES:

Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA, sanções previstas na Lei nº 14.133/21, sempre respeitando com contraditório e ampla defesa.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil. As benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

14.133/21, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

Fica eleito o foro da Comarca do Município de Rorainópolis como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

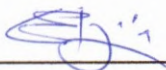
Servidora responsável pela elaboração:



Natan Urbano Henrique Mendonça
Assessor Técnico Especial-SEMGEPI
Matricula:8994

APROVO o presente Termo de Referência, cuja finalidade é subsidiar a contratação com todas as informações necessárias, estando presentes os elementos essenciais à identificação do objeto e todos os critérios para contratação de forma clara e concisa, além de cumprir com o determinado na legislação.

Rorainópolis/RR, 19 de fevereiro de 2026.



ELSON ALVES DA SILVA
Secretário Municipal de Gestão e Planejamento
Decreto-P nº 002/2025